

Código de Identificação: **Lead LUUBNSK**



Data da Vistoria: **LAUDO REMOTO**

Nome: RUY GERMANO GRIEP
 Endereço: Rua Pindaré - Edifício Pindaré nº: 126 Compl: Ap. 302
 Bairro: Santa Cruz CEP: 23515-090
 UF: RJ Município: Rio de Janeiro

Características do Imóvel

Tipologia: Apartamento Uso: Residencial
 Idade aparente: 30 anos Padrão construtivo: Médio
 Estado de conservação: Médio Ocupação atual do imóvel: -
 Nº de matrícula: 114.175 Nº do Cartório: 4º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In Loco	Considerado	Fração Ideal (%)
Construída / Apartamento	0,00 m²	71,00 m²	0,00 m²	71,00 m²	6,79%
Comum	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	
Vagas de garagem	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	
Depósito	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	
Área Total	0,00 m²	71,00 m²	0,00 m²	71,00 m²	

Vagas de Garagem

Qtde Vaga Vinculada: 1 Qtde Vaga Autônoma: Nº da Matrícula:

Terreno	0,00 m²
Testada	0,00 m
Lat. Dire.	0,00 m
Lat. Esq.	0,00 m
Fração Ideal %	1,000%

Valor de Mercado

R\$ 180.000,00
(CENTO E OITENTA MIL REAIS)
R\$ 2.535,21 / m²
Informar o valor das vagas autônomas: R\$ 0,00

Informações Gerais

Obs. 1: O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

Método Potencial Engenharia

São Paulo, 22/03/2021

Responsável técnico

Ana Paula Ruic

Engª Ana Paula Ruic
5062119507

Dados da Região

Infra-estrutura habitacional e serviços públicos

- | | | |
|--|--|--|
| ☒ Tratamento de água | ☒ Pavimentação asfáltica | ☒ Iluminação pública |
| ☒ Esgoto sanitário | ☒ Rede telefônica | ☒ Coleta de lixo |
| ☒ Energia elétrica | ☒ Gás encanado | ☒ Arborização |

Caracterização da região

Ocupação principal: Residencial Padrão construtivo: Médio
 Bairro: Antigo Tráfego local: Moderado

Fatores positivos	<500m	<1000m	>1000m
Comércio	x		
Universidade		x	
Escola	x		
Hospital	x		
Bancos	x		
Supermercado	x		
Farmácia	x		
Praia			x
Outros	x		
Se outros, quais: Cemitério Santa Cruz, 14ª Inspetoria Reginal da Guarda Municipal do Rio de Janeiro.			

Comentário da Região: Santa Cruz é um extenso e populoso bairro da Zona Oeste do município do Rio de Janeiro, o mais distante da região central do município. Cortado pelo ramal Santa Cruz da malha ferroviária urbana de passageiros da região metropolitana do Rio de Janeiro, possui uma paisagem bastante diversificada, com áreas comerciais, residenciais e industriais. O bairro de Santa Cruz é sede da região administrativa de Santa Cruz, que compreende os bairros de Santa Cruz, Paciência e Sepetiba. Desde a instalação do seu distrito industrial e do Porto de Itaguaí, é uma localidade em franco desenvolvimento. Santa Cruz é um bairro em franco crescimento. Possui um comércio bem desenvolvido, várias agências bancárias e inúmeras e diversificadas lojas. Possui um sistema educacional que atende satisfatoriamente à demanda e o Hospital Municipal Dom Pedro II modernizado pela prefeitura e especializado no tratamento de queimados.

Dados do Imóvel

Nº de pavimentos:
 Unidades por andar (se apto):

Diponibilizar informações da divisão interna do imóvel, se houver:

- | | | | |
|--|---|---------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ Salão de festas | ☐ Salão de jogos | ☐ Área gourmet | ☐ Playground |
| ☐ Academia | ☐ Piscina | ☐ Quadra | ☐ Elevador |

Se imóvel dentro de condomínio informar a admistradora(nome/telefone):

Informações cedidas pela contratante

Este laudo foi elaborado sem vistoria do imóvel, conforme a política de vistoria estabelecida pelo contratante, não havendo ressalvas quanto ao seguro de danos físicos ao imóvel – DFI

Diagnóstico ambiental

- i) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil ☐ Sim ☒ Não
 ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental ? ☐ Sim ☒ Não

Em caso de resposta positiva, explicar:

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo: Lead LUUBNSK

Relatório Fotográfico



IDENTIFICAÇÃO DO LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



FACHADA



FACHADA



LOGRADOURO



LOGRADOURO

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

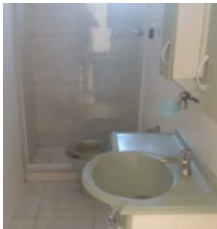
METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo Lead LUUBNSK

Pesquisa de Elementos Comparativos Venda

AVALIANDO									
Endereço:	Rua Pindaré - Edifício Pindaré, 126								
Bairro	Santa Cruz		Cidade:	Rio de Janeiro				Estado:	RJ
Informante:	NA				Testada:	0,00			
Área Priv./Constr.	71,00	Área Equivalente:	71,00	Profundidade:	0,00				
Área do Terreno:	0,00	Topografia:	Plano	Mult. Frentes:	Não				
Tipo:	Apartamento	Padrão de Acabamento:	Médio	Superfície:	Seco				
Idade Aparente:	30	Estado de Conservação:	Regular	Zoneamento:	-				
Qtde. Dorm.:	1	Vagas:	1	Andar:	3				
Valor:	NA	Unitario:	NA	Ser. Cond.:	Completo				
Oferta/ Transação:	NA	Data Pesquisa:	NA	Mobiliado:	Não				
Observações:									
Link:									

Amostra 1									
Endereço:	Rua Felipe, 802								
Bairro	Santa Cruz		Cidade:	Rio de Janeiro				Estado:	RJ
Informante:	REAL IMÓVEIS RJ - (21) 97000-7223				Testada:	0,00			
Área Priv./Constr.	71,00	Área Equivalente:	71,00	Profundidade:	0,00				
Área do Terreno:	0,00	Topografia:	Plano	Mult. Frentes:	Não				
Tipo:	Apartamento	Padr. de Acabamento:	Médio	Superfície:	Seco				
Idade Aparente:	30	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	-				
Qtde. Dorm.:	3	Vagas:	1	Andar:	3				
Valor:	R\$ 195.000,00	Unitario:	R\$ 2.471,83	Ser. Cond.:	Completo				
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	22/03/2021	Ser. Cond.:	Completo				
Observações:									
Link:	vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santa-cruz-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-64m2-venda-RS195000-id-123456789								

Amostra 2									
Endereço:	Rua 11 (Cj Cesarão)								
Bairro	Santa Cruz		Cidade:	Rio de Janeiro				Estado:	RJ
Informante:	Imóveis 2004 - (21) 97145-8386				Testada:	0,00			
Área Priv./Constr.	68,00	Área Equivalente:	68,00	Profundidade:	0,00				
Área do Terreno:	0,00	Topografia:	Plano	Mult. Frentes:	Não				
Tipo:	Apartamento	Padr. de Acabamento:	Médio	Superfície:	Seco				
Idade Aparente:	35	Est. de Conservação:	Regular e Reparos Si	Zoneamento:	-				
Qtde. Dorm.:	2	Vagas:	1	Andar:	3				
Valor:	R\$ 152.000,00	Unitario:	R\$ 2.011,76	Ser. Cond.:	Completo				
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	22/03/2021	Mobiliado:	Não				
Observações:									
Link:	ri.olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/imoveis/santa-cruz-apartamento-2-quartos-na-regiao-faz-100-central-0800-883-0659-843								

Amostra 3									
Endereço:	Rua Thompson Flores, 1								
Bairro	Santa Cruz		Cidade:	Rio de Janeiro				Estado:	RJ
Informante:	Júlio Bogoricin - (21) 96497-2197				Testada:	0,00			
Área Priv./Constr.	74,00	Área Equivalente:	74,00	Profundidade:	0,00				
Área do Terreno:	0,00	Topografia:	Plano	Mult. Frentes:	Não				
Tipo:	Apartamento	Padr. de Acabamento:	Médio	Superfície:	Seco				
Idade Aparente:	20	Est. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Zoneamento:	-				
Qtde. Dorm.:	2	Vagas:	1	Andar:	3				
Valor:	R\$ 290.000,00	Unitario:	R\$ 3.527,03	Ser. Cond.:	Completo				
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	22/03/2021	Mobiliado:	Não				
Observações:									
Link:	w.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-meier-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-74m2-venda-RS290000-id-234567890								

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo Lead LUUBNSK

Pesquisa de Elementos Comparativos Venda

Amostra 4

Endereço:	Estrada da Paciência, 1555							
Bairro	Santa Cruz		Cidade:	Rio de Janeiro			Estado:	RJ
Informante:	Fabiano dos Santos Lourenço - (21) 98751-4340			Testada:	0,00			
Área Priv./Constr.	65,00	Área Equivalente:	65,00	Profundidade:	0,00			
Área do Terreno:	0,00	Topografia:	Plano	Mult. Frentes:	Não			
Tipo:	Apartamento	Padr. de Acabamento:	Médio	Superfície:	Seco			
Idade Aparente:	30	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	-			
Qtde. Dorm.:	3	Vagas:	1	Andar:	3			
Valor:	R\$ 167.000,00	Unitario:	R\$ 2.312,31	Ser. Cond.:	Completo			
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	22/03/2021	Mobiliado:	Não			
Observações:								
Link:	viva.real.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-paciencia-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-65m2-venda-RS167000-id-							

Amostra 5

Endereço:	Rua Francisco Belisário, 370						
Bairro	Santa Cruz		Cidade:	Rio de Janeiro		Estado:	RJ
Informante:	Livima Imóveis - (21) 3230-2793			Testada:	0,00		
Área Priv./Constr.	43,00	Área Equivalente:	43,00	Profundidade:	0,00		
Área do Terreno:	0,00	Topografia:	Plano	Mult. Frentes:	Não		
Tipo:	Apartamento	Padr. de Acabamento:	Médio	Superfície:	Seco		
Idade Aparente:	30	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	-		
Qtde. Dorm.:	2	Vagas:	1	Andar:	3		
Valor:	R\$ 139.000,00	Unitario:	R\$ 2.909,30	Ser. Cond.:	Completo		
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	22/03/2021	Mobiliado:	Não		
Observações:							
Link:	x.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/imoveis/apartamento-a-venda-com-2-dormitorios-em-santa-cruz-rio-de-janeiro-cod-liv-9112						

Mapa de Localização do Avaliando e Elementos Comparativos Venda



Imagens das amostras e avaliando

Coordenadas	Latitude:	-22.920652	Longitude:	-43.686352
-------------	-----------	------------	------------	------------

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo Lead LUUBNSK

Tratamento dos Elementos Comparativos

AVALIANDO	2. Fatores	Oferta:	1,000	Padrão	4,218	4. Área Equivalente					2.3. Fator Transposição (Departamento de Desapropriações)			
		Transporte			0,970		Peso	Área	Á. Equi.	Zona	Central	Fator Comércio	Médio	
		Zoneamento			1,000	Subsolo	0,30		-	Trafegabilidade	Sim	Nível Econômico	Classe média	
		Vaga			71,000	Térreo	1,00	71,00	71,00	Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	100 a 70%	
		Área Terreno / Constr.			1,000	Mezanino	0,50		-	Transporte Col.	até 100m	Desnível Do Terreno	Plano	
		Topografia			1,000	Pavs. Superiores	0,50		-	Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	0,970	
		Mult. Frentes			1,000	Área Total Equivalente:			71,00	Água Encanada	Sim	97 Total Infraestrutura		
		Superfície			1,000	Vida Útil			60,00	Luz Pública	Sim	1,000 Fator Comércio		
		Andar			0,940	Construção				Largura Da Rua	10 a 20m	1,000 Nível Econômico		
		Ser. Condominiais			1,080	Valor da Construção		R\$	-	Guias E Sarjetas	Sim	1,000 Densidade De Lotes		
		Mobiliado			1,000	Unitário/m² Const.		R\$	-	Esgoto	Sim	1,000 Desnível Do Terreno		
		Testada			1,000	2ª Res.	Testada:	10		0,20	Telefone	Sim	1,000 Desnível Do Terreno	
Profundidade			1,000	M	Profund.:	25	40	0,50	Gás	Sim	0,970 Índice Adotado			
1	2. Fatores	Oferta:	0,900	Padrão	4,218	4. Área Equivalente					2.3. Fator Transposição (Departamento de Desapropriações)			
		Transporte			0,970		Peso	Área	Á. Equi.	Zona	Central	Fator Comércio	Médio	
		Zoneamento			1,000	SubSolo	0,30		-	Trafegabilidade	Sim	Nível Econômico	Classe média	
		Vaga			71,000	Térreo	1,00	71,00	71,00	Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	100 a 70%	
		Área Terreno / Constr.			1,000	Mezanino	0,50		-	Transporte Coletiv	até 100m	Desnível Do Terreno	Plano	
		Topografia			1,000	Pavs. Superiores	0,50		-	Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	0,970	
		Mult. Frentes			1,000	Área Total Equivalente:			71,00	Água Encanada	Sim	97 Total Infraestrutura		
		Superfície			1,000	Vida Útil			60,00	Luz Pública	Sim	1,000 Fator Comércio		
		Andar			0,940	Construção				Largura Da Rua	10 a 20m	1,000 Nível Econômico		
		Ser. Condominiais			1,080	Valor da Construção		R\$	-	Guias E Sarjetas	Sim	1,000 Densidade De Lotes		
		Mobiliado			1,000	Unitário/m² Const.		R\$	-	Esgoto	Sim	1,000 Desnível Do Terreno		
		Testada			1,000	2ª Res.	Testada:	10		0,20	Telefone	Sim	1,000 Desnível Do Terreno	
Profundidade			1,000	M	Profund.:	25	40	0,50	Gás	Sim	0,970 Índice Adotado			
2	2. Fatores	Oferta:	0,900	Padrão	3,828	4. Área Equivalente					2.3. Fator Transposição (Departamento de Desapropriações)			
		Transporte			0,970		Peso	Área	Á. Equi.	Zona	Central	Fator Comércio	Médio	
		Zoneamento			1,000	Subsolo	0,30		-	Trafegabilidade	Sim	Nível Econômico	Classe média	
		Vaga			68,000	Térreo	1,00	68,00	68,00	Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	100 a 70%	
		Área Terreno / Constr.			1,000	Mezanino	0,50		-	Transporte Coletiv	até 100m	Desnível Do Terreno	Plano	
		Topografia			1,000	Pavs. Superiores	0,50		-	Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	0,970	
		Mult. Frentes			1,000	Área Total Equivalente:			68,00	Água Encanada	Sim	97 Total Infraestrutura		
		Superfície			1,000	Vida Útil			60,00	Luz Pública	Sim	1,000 Fator Comércio		
		Andar			0,940	Construção				Largura Da Rua	10 a 20m	1,000 Nível Econômico		
		Ser. Condominiais			1,080	Valor da Construção		R\$	240.658,34	Guias E Sarjetas	Sim	1,000 Densidade De Lotes		
		Mobiliado			1,000	Unitário/m² Const.		R\$	3.539,09	Esgoto	Sim	1,000 Desnível Do Terreno		
		Testada			1,000	2ª Res.	Testada:	10		0,20	Telefone	Sim	1,000 Desnível Do Terreno	
Profundidade			1,000	M	Profund.:	25	40	0,50	Gás	Sim	0,970 Índice Adotado			
3	2. Fatores	Oferta:	0,900	Padrão	4,218	4. Área Equivalente					2.3. Fator Transposição (Departamento de Desapropriações)			
		Transporte			0,970		Peso	Área	Á. Equi.	Zona	Central	Fator Comércio	Médio	
		Zoneamento			1,000	SubSolo	0,30		-	Trafegabilidade	Sim	Nível Econômico	Classe média	
		Vaga			74,000	Térreo	1,00	74,00	74,00	Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	100 a 70%	
		Área Terreno / Constr.			1,000	Mezanino	0,50		-	Transporte Coletiv	até 100m	Desnível Do Terreno	Plano	
		Topografia			1,000	Pavs. Superiores	0,50		-	Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	0,970	
		Mult. Frentes			1,000	Área Total Equivalente:			74,00	Água Encanada	Sim	97 Total Infraestrutura		
		Superfície			1,000	Vida Útil			60,00	Luz Pública	Sim	1,000 Fator Comércio		
		Andar			0,940	Construção				Largura Da Rua	10 a 20m	1,000 Nível Econômico		
		Ser. Condominiais			1,080	Valor da Construção		R\$	-	Guias E Sarjetas	Sim	1,000 Densidade De Lotes		
		Mobiliado			1,000	Unitário/m² Const.		R\$	-	Esgoto	Sim	1,000 Desnível Do Terreno		
		Testada			1,000	2ª Res.	Testada:	10		0,20	Telefone	Sim	1,000 Desnível Do Terreno	
Profundidade			1,000	M	Profund.:	25	40	0,50	Gás	Sim	0,970 Índice Adotado			

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo Lead LUUBNSK

Tratamento dos Elementos Comparativos

4	Amostra 4	2. Fatores	Oferta:	0,900	Padrão	4,218	4. Área Equivalente				2.3. Fator Transposição (Departamento de Desapropriações)						
			Transporte			0,970		Peso	Área	Á. Equi.	Zona	Central	Fator Comércio	Médio			
			Zoneamento			1,000	SubSolo	0,30		-	Trafegabilidade	Sim	Nível Econômico	Classe média			
			Vaga			65,000	Térreo	1,00	65,00	65,00	Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	100 a 70%			
			Área Terreno / Constr.			1,000	Mezanino	0,50		-	Transporte Coletivo até 100m	Sim	Desnível Do Terreno	Plano			
			Topografia			1,000	Pavs. Superiores	0,50		-	Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	0,970			
			Mult. Frentes			1,000	Área Total Equivalente:			65,00	Água Encanada	Sim	97		Total Infraestrutura		
			Superfície			1,000	Vida Útil			60,00	Luz Pública	Sim			1,000	Fator Comércio	
			Andar			0,940	Construção				Largura Da Rua	10 a 20m	1,000		1,000	Nível Econômico	
			Ser. Condominiais			1,080	Valor da Construção			R\$	-	Guias E Sarjetas	Sim	1,000		1,000	Densidade De Lotes
			Mobiliado			1,000	Unitário/m² Const.			R\$	-	Esgoto	Sim	1,000		1,000	Desnível Do Terreno
			Testada			1,000	2ª Res.	Testada:	10		0,20	Telefone	Sim	0,970		Índice Adotado	
			Profundidade			1,000	M	Profund.:	25	40	0,50	Gás	Sim				

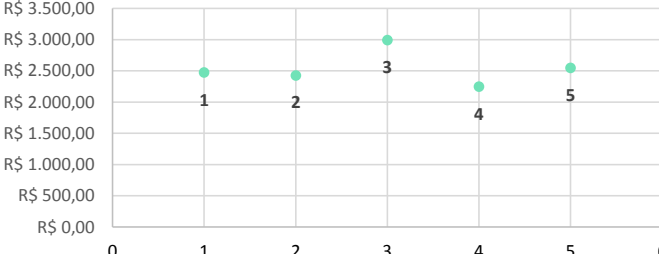
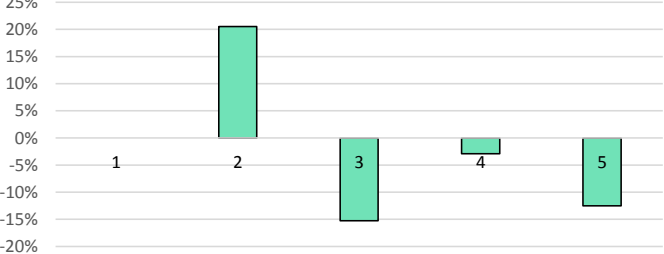
5	Amostra 5	2. Fatores	Oferta:	0,900	Padrão	4,218	4. Área Equivalente				2.3. Fator Transposição (Departamento de Desapropriações)						
			Transporte			0,970		Peso	Área	Á. Equi.	Zona	Central	Fator Comércio	Médio			
			Zoneamento			1,000	SubSolo	0,30		-	Trafegabilidade	Sim	Nível Econômico	Classe média			
			Vaga			43,000	Térreo	1,00	43,00	43,00	Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	100 a 70%			
			Área Terreno / Constr.			1,000	Mezanino	0,50		-	Transporte Coletivo até 100m	Sim	Desnível Do Terreno	Plano			
			Topografia			1,000	Pavs. Superiores	0,50		-	Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	0,970			
			Mult. Frentes			1,000	Área Total Equivalente:			43,00	Água Encanada	Sim	97		Total Infraestrutura		
			Superfície			1,000	Vida Útil			60,00	Luz Pública	Sim			1,000	Fator Comércio	
			Andar			0,940	Construção				Largura Da Rua	10 a 20m	1,000		1,000	Nível Econômico	
			Ser. Condominiais			1,080	Valor da Construção			R\$	192.569,13	Guias E Sarjetas	Sim	1,000		1,000	Densidade De Lotes
			Mobiliado			1,000	Unitário/m² Const.			R\$	4.478,35	Esgoto	Sim	1,000		1,000	Desnível Do Terreno
			Testada			1,000	2ª Res.	Testada:	10		0,20	Telefone	Sim	0,970		Índice Adotado	
			Profundidade			1,000	M	Profund.:	25	40	0,50	Gás	Sim				

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo:

Lead LUUBNSK

Homogeneização de Dados														Tratamento Estatístico																	
A	Valor de Mercado	Área Priv./Constr.	Fator Fonte	Unit/m²	Transporte	Obsolescência(id. x Con.)	Padrão	Andar	Vaga	N/A	Grand. Área C	Soma Fatores	Unit/m² Homog.	N. de Am. Coletados:		5															
1	R\$ 195.000,00	71,00	0,90	R\$ 2.471,83	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 2.471,83	N. de Am. Saneados:		5															
2	R\$ 152.000,00	68,00	0,90	R\$ 2.011,76	1,000	1,148	1,071	1,000	0,996	1,000	0,990	1,205	R\$ 2.424,78	Limite Inferior (p/m²):		R\$ 1.774,67															
3	R\$ 290.000,00	74,00	0,90	R\$ 3.527,03	1,000	0,834	1,000	1,000	1,004	1,000	1,010	0,848	R\$ 2.989,61	Média Aritmética (p/m²):		R\$ 2.535,25															
4	R\$ 167.000,00	65,00	0,90	R\$ 2.312,31	1,000	1,000	1,000	1,000	0,991	1,000	0,980	0,971	R\$ 2.244,72	Limite Superior (p/m²):		R\$ 3.295,82															
5	R\$ 139.000,00	43,00	0,90	R\$ 2.909,30	1,000	1,000	1,000	1,000	0,935	1,000	0,940	0,875	R\$ 2.545,30	Média Saneada (p/m²):		R\$ 2.535,25															
Avaliando		71,00												T. de Student:		1,476															
Média				2.646,45									Média		2.535,25																
Desvio Padrão				589,38									Desvio Padrão		277,12																
Coef. de Variação				0,22									Coef. de Variação		0,11																
														Média Aritmética		2.535,25															
														Média Saneada		2.535,25															
														Lim. Mín.		1.774,67															
														Lim. Máx.		3.295,82															
														Amostras Descartadas		-															
Área Privativa				x				Média Saneada				x				Fator Ajuste		=		Valor de Mercado											
71,00								R\$ 2.535,25								1,00		=		R\$ 180.000,00											
										Valor de Mercado Calculado				=				R\$ 180.000,00													
										Fator Comercialização				=				1,00													
										Valor de Mercado Adotado				=				R\$ 180.000,00													
Gráfico de Dispersão														Gráfico de Resíduos														Diagnóstico de Mercado e Considerações Finais			
																												O entorno do imóvel trata-se de uma região com um adensamento médio e com predominância de imóveis horizontais residenciais. Em contato com os corretores da região, verificamos um número baixo de imóveis em ofertas, o mesmo sendo de padrões médio e médio/baixo, sendo assim, entendemos que o avaliando possa levar um período médio/longo até ser absorvido pelo mercado atual, o mesmo tratando-se de uma liquidez moderada/baixa.			